Fehlerhafte Grundbucheintragungen

AUSZUG

aus einer Schrift zur Erlangung der
juristischen Doktorwürde
bei der Rechts- und staatswissenschaftlichen
Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-
Universität zu **Breslau**.

Vorgelegt von
Albert Samter
Referendar in Berlin.

Gedruckt mit Genehmigung
der rechts- u. staatsw. Fakultät der Universität Berlin
Berichterstatter: Professor Dr. Schmidt-Rimpler.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Die fehlerhaften Grundbucheintragungen im Sinne der Reichsgrundbuchordnung bilden die Grundlage der Arbeit.

Im ersten Teil wird festgestellt, wie formell eine wirksame Grundbucheintragung vor sich geht und was als eine formelle Eintragung im Sinne des Gesetzes anzusehen ist, die auch materiell volle Wirksamkeit hat. Das Ergebnis dieses Teiles läßt sich etwa in Folgendem skizzieren:

Eine Eintragung liegt vor, wenn von dem Grundbuchbeamten auf Grund einer Verfügung des Grundbuchrichters eine Einschreibung in das Grundbuch getätigt worden ist. Ob der Grundbuchrichter schon seine Unterschrift darunter gesetzt hat oder nicht, ist nicht maßgebend.

Im zweiten Teil werden das Prüfungsrecht und die Prüfungspflicht des Grundbuchrichters erörtert, soweit sie für das eigentliche Thema von Belang sind. Hiernach hat der Richter, bevor er eine Eintragung verfügt, die Verfügungsberechtigung und Verfügungsfähigkeit der Parteien, die übrigen formellen Eintragungserfordernisse und die materielle Rechtslage einer Prüfung zu unterziehen. Aber mit der Eintragsverfügung und deren Nachprüfung vor Vollziehung der Unterschrift ist das richterliche Prüfungsrecht noch nicht erloschen. Vielmehr ergibt sich aus der Bestimmung des § 54 GBO., daß der Richter auch die Pflicht hat, das Grundbuch fortwährend daraufhin zu prüfen, ob die vorhandene Eintragung nicht fehlerhaft ist.

Im dritten Teil wird nur diese Frage behandelt. Hier haben wir gemäß der Bestimmung des § 54 GBO. zwischen zwei Arten von fehlerhaften Grundbucheintragungen zu unterscheiden.

1. Versteht man hierunter Eintragungen, die materiell als Eintragungen anzusehen wären, denen aber ein formelles Erfordernis in diesem besonderen Falle mangelt, und die nur auf Grund einer Gesetzesverletzung getätigt sind. Gegen derartige Eintragungen hat der Richter auf Grund des § 54, Abs. 1, Satz 1 GBO. einen Widerspruch von Amtswegen einzutragen. Diese Bestimmung erklärt sich daraus, daß sich infolge dieser fehlerhaften Eintragung für gewöhnlich der Grundbuchrichter schadenersatzpflichtig macht. Durch die Eintragung des Widerspruches soll jedoch verhindert werden, daß etwa ein Dritter auf Grund des § 892 BGB. unter Berücksichtigung der fehlerhaften Eintragung das Recht erwirbt. Diese Bestimmung soll den Grundbuchrichter schützen und ist infolgedessen nicht ebenso zu behandeln, wie die Eintragung eines Widerspruches auf Grund des § 899 BGB. Denn die Voraussetzungen dieser Bestimmungen sind, daß eine unrichtige Grundbucheintragung auf Parteiinitiative hin erfolgt ist, die jedoch nicht auf einer Gesetzesverletzung beruht. Im Falle des § 54, Abs. 1, Satz 1, GBO. dem Grundbuchrichter jedoch das Recht zu geben, die unrichtige Eintragung sofort von Amtswegen zu löschen, entspricht deshalb dem praktischen Sinn des Reichsgrundbuchrechtes nicht, weil unter Umständen eine Eintragung, die unrichtig ist, und unter Verletzung einer gesetzlichen Norm vorgenommen wurde, trotzdem späterhin durch Parteieinigung noch richtig werden kann. Es würde aber unter diesen Umständen unnötig eine Austragung bezw. Wiedereintragung des betreffenden Rechtes erfolgen müssen.

2. Im zweiten Teile des dritten Abschnitts werden unzulässige Eintragungen behandelt, die auch materiell keine rechtliche Wirksamkeit haben können, da sie nicht eintragungsfähig sind

Diese sind von Amtswegen in dem Augenblick zu löschen, in dem der Grundbuchrichter ihre Unwirksamkeit erkennt. Durch die Löschung kann nie eine rechtliche Bedeutsamkeit hervorgerufen werden, da es sich hierbei nur um Eintragungen handelt, die formell als solche zu erachten sind, die jedoch materiell nie Wirksamkeit haben können, weil sie auf Grund besonderer gesetzlicher Bestimmungen aus dem Grundbuche ausgeschlossen sind.

Zum Schluß ist noch festzustellen, daß es sowohl gegen die Eintragung oder Nichteintragung des Widerspruches gemäß § 54 Abs. 1, GBO. keine Beschwerde an das übergeordnete Gericht gibt, vielmehr stellt sich eine derartige Beschwerde als selbstständiger Parteiantrag an das Beschwerdegericht dar, eine Prüfung darüber vorzunehmen, ob das Verhalten des Grundbuchrichters richtig war oder nicht, und ihm dann unter Umständen die Anweisung zu erteilen, die nach Ansicht des übergeordneten Gerichtes rechtmäßige Handlung vorzunehmen. Das übergeordnete Gericht hat im Falle des § 54, GBO. von sich aus, falls seine Rechtsansicht mit der des Grundbuchrichters nicht im Einklang steht, diesen dementsprechend anzuweisen. Eine Beschwerde seiten des Betroffenen ist deshalb unzulässig, da dieser, falls er beschwert ist, jederzeit einen Widerspruch gemäß § 899 BGB. eintragen lassen kann.